

VICTOR CARVALHO PINTO



# DIREITO URBANÍSTICO

*Plano Diretor e Direito de Propriedade*

Prefácio  
FÁBIO NUSDEO

EDITORA   
REVISTA DOS TRIBUNAIS

---

## *Sumário*

---

PREFÁCIO – FÁBIO NUSDEO .....	5
APRESENTAÇÃO .....	13
INTRODUÇÃO .....	33
1. ANÁLISE ECONÔMICA DA POLÍTICA URBANA .....	41
1. Direito e economia.....	41
2. Urbanismo e política urbana .....	44
3. O mercado imobiliário urbano .....	49
4. A regulação urbanística do mercado imobiliário .....	55
5. A importância do urbanismo .....	73
6. O desafio do direito urbanístico .....	78
2. OS PLANOS URBANÍSTICOS NO DIREITO COMPARADO .....	83
1. Sistemas de direito urbanístico.....	84
2. Sistema continental europeu.....	86
3. Sistema norte-americano.....	92
4. Sistema britânico .....	99
5. Comparação entre os sistemas .....	103
6. Direito brasileiro .....	105
7. O direito urbanístico brasileiro em perspectiva comparada.....	112
3. CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR.....	117
1. Os planos pré-constitucionais .....	118
2. O plano diretor na constituinte .....	127
3. O plano diretor na Constituição .....	133
4. Modelos pós-constitucionais de plano diretor .....	142
5. Legislação estadual .....	146

6. Legislação federal .....	149
6.1 Código Florestal.....	150
6.2 Lei de Parcelamento do Solo Urbano .....	151
6.3 Estatuto da Cidade.....	154
6.4 Resolução do Conselho das Cidades .....	156
7. Conclusão .....	159
4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA.....	163
1. A filosofia política positivista .....	164
1.1 Limites e importância do positivismo .....	173
2. A influência positivista sobre o urbanismo .....	175
2.1 Crítica e importância do modernismo .....	180
3. De direito subjetivo a função social .....	181
4. A função social da propriedade na Constituição brasileira.....	185
5. Utilização compulsória do solo urbano.....	187
5.1 Direito comparado.....	189
5.2 Antecedentes.....	191
5.3 Utilização compulsória na constituinte .....	192
5.4 O texto constitucional e sua regulamentação .....	196
5. A CONFORMAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE PELOS PLANOS URBANÍSTICOS .....	207
1. Teoria geral da conformação do direito de propriedade .....	207
2. A conformação da propriedade urbana pelos planos urbanísticos ...	210
3. O plano diretor como instrumento de conformação do direito de propriedade .....	212
4. Princípio da reserva de plano .....	216
5. A reserva de plano diretor .....	220
6. REGIME JURÍDICO DO PLANO DIRETOR .....	235
1. Direito comparado .....	236
2. Teoria da “natureza legislativa” do plano diretor.....	240
3. O caráter técnico do direito urbanístico.....	243
4. Direito urbanístico e normas técnicas .....	246
5. O plano urbanístico como instituto jurídico.....	251

6. Elaboração e aprovação do plano diretor.....	259
7. Autoria e responsabilidade técnica.....	263
7.1 O urbanismo enquanto especialização profissional.....	264
7.2 Responsabilidade técnica.....	267
7. A PATRIMONIALIZAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	273
1. Teoria do “conteúdo mínimo” da propriedade urbana.....	275
2. Princípio da vinculação situacional.....	280
2.1 Direito comparado.....	282
2.2 Regime da propriedade em cidades desprovidas de plano diretor ..	284
3. A patrimonialização do direito de construir.....	287
3.1 Ônus urbanísticos no direito comparado .....	288
3.2 Ônus urbanísticos no direito brasileiro.....	296
3.2.1 O lote como instituto de direito urbanístico.....	299
3.2.1.1 O conceito de lote e os condomínios horizontais...	304
3.2.2 Operações urbanas consorciadas .....	306
3.2.3 Contribuição de melhoria .....	308
3.2.4 Outorga onerosa do direito de construir .....	309
3.2.5 Transferência do direito de construir.....	312
3.3 Conclusão: o direito de construir como bem autônomo.....	314
CONCLUSÃO.....	329
BIBLIOGRAFIA.....	333